

地下街の利用形態とその変遷

Utilization Form and the Change of Underground Shopping Malls

並木雄也¹・土門 剛²・西村和夫²

Yuya Namiki, Tsuyoshi Domon and Kazuo Nishimura

¹首都大学東京大学院 都市環境科学研究科 修士1年 (〒192-0397 東京都八王子市南大沢1-1)

E-mail: yu-yanamiki@hotmail.co.jp

²正会員 首都大学東京大学院 都市環境科学研究科

In this study, we took it up as one of the underground openings about underground shopping malls and connected the law that happened accident in those days, and to arrange the utilization form and the change. We obtained information about the individual underground shopping malls and considered the ideal method of the underground shopping malls of the future from a comprehensive viewpoint by weighing them.

Key Words: underground shopping mall, utilization form, laws and regulations, store area

1. はじめに

近年、特に東京・大阪・名古屋などの大都市部を中心に地価高騰、交通混雑、住環境悪化などの都市機能のひずみや都市の過密化が問題となっている。これは、日本だけでなく世界でも同時に起こっていることから、都市の成熟期に避けては通れない問題であろう。このような諸問題の解決策として大都市への集中を避けるようにすることが挙げられるが、それは非現実的であり大都市への人口集中・過密化は進んでいる現状にある。

この構造的過密問題を解決するためには、都市の中に新しい空間を造る必要がある。具体的には都市空間の三次元的活用による効率的な社会基盤整備である。その1つが地下空間利用である。

わが国の地下空間に関する取り組みは構築技術のハード面においては諸外国に比べて進んでいるが、計画手法や利用者への配慮といったソフト面においてはハード面に比して遅れをとっている。地下空間の有効な利用を考えるならばハード面だけでなくソフト面の取り組みも大切である。

地下空間に分類されるもので、よりソフト面が重要になってくる代表的なものとして地下街が挙げられる。地下街は多くの不特定多数の人が利用するのであり、学術的のみならず、社会的にも関心の高いテーマだと確信している。

従来の書籍や論文では、地下街の利用形態やその変遷について個別に研究したものはあるものの、包括的な視点で知見をまとめたものがほとんど見られなかった。そこで、本研究ではさまざまな地下街に関する情報を入手し、それらを比較検討することで、包括的な視点から今後の地下街のありかたについて考察することを目的とする。

2. 地下街の変遷

(1) 地下街の法規制

ここではまず、地下街の歴史を法規制からまとめることにする。

2000年までの地下街の法規制に関する歴史をまとめると以下の3つに分類することができる。

- | | |
|-----|-------------------|
| 第1期 | 1970年代前半以前 |
| 第2期 | 1970年代後半～1980年代前半 |
| 第3期 | 1980年代後半～2000年 |

第1期は建築基準法・消防法・道路法等の関連法令に基づいて建設が行われていた。法規制未整備の時代。第2期は、地下街の事故が相次ぎ、地下街における規制が強化され、「地下街に関する基本方針」、

「地下街のとりあつかいについて（4省庁通達）」の両通達以降、これらの法令に基づく行政処分を行うこととなっている。地下街抑制のために法規制強化の時代。第3期は事故もなくなり地下街に関する規制が改正された、法規制緩和の時代となる。

図-1 は各年代の地下街の整備状況を表したものである。x軸は年代、y軸は合計延床面積となっている。本図より法規制と地下街の建設状況との関係を考えることにした。

第1期の法規制未整備の時代には、順調に地下街が増えている。第2期の法規制強化の時代にも地下街が増えているように見える。しかし、地下街というものは長期的に計画・建設されるものであるので、地下街増加の傾向は法規制未整備の時間遅れの影響によるものであると考えられる。このように一般に法規制と地下街開設には時間差があると考え、第3期の法規制の時代背景は法規制緩和であるが、地下街建設が抑制されているのは、この前の時代の法規制強化の影響によるものであると考えられる。

これより、法規制が厳しくなると新設地下街が減少し、緩和または廃止されると新設地下街は増加することが読み取れる。

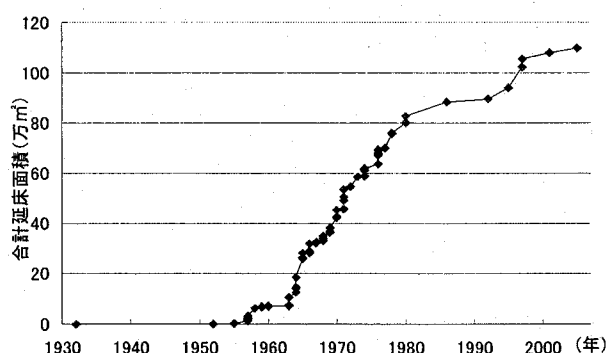


図-1 地下街の整備¹⁾

(2) 地下街の事故と法規制

ここでは法規制と事故との関係についてまとめる。表-1は法規制と事故との関係を年代ごとにまとめたものである。1970年代の地下街に関する法規制が整備される前に、事故が多発しているのがわかる。また、1980年代後半に地下街に関する法規制の一部が緩和改正されたが、その直前の1970年代後半から1980年前半にかけて大規模事故が減少していることがわかる。

表-1 法規制と事故の関係¹⁾

年度	主要事故	
1966		法規制未整備
1967		
1968		
1969	旭川駅地下ステーション火災	
1970	大阪店六地下鉄現場ガス爆発事故	
1971	新宿駅構内火災	法規制強化
1972	大阪千日前デパートビル火災	
1973		
1974		
1975		
1976		
1977		
1978		
1979		
1980	静岡ゴールデン街ガス爆発事故	
1981		法規制の緩和
1982		
1983		
1984		
1985		
1986		
1987		
1988		
1989		
1990		
1991		
1992		
1993		
1994		
1995		
1996		
1997		
1998		
1999		
2000	名古屋栄地下街火災	
2001		
2002		
2003		
2004		

(3) 地下街の変遷のまとめ

地下街の変遷のまとめを以下に示す。

どの時代にも市街地活性化や、交通整理など地下街に対する社会のニーズが存在して、それによって地下街が建設を推進している。しかし、地下街建設によって事故が生じ、また事故の発生によって法規制が整備されると、法規制が社会のニーズを抑制して、結果として、地下街建設を抑制してきた。

以上を図にしたものが図-2である

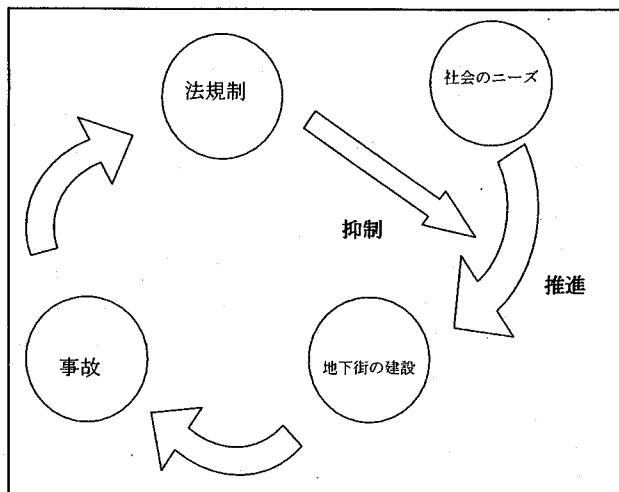


図-2 地下街と法規制と事故の関係

3. 既存の地下街の現状

(1) 地下街の法規制

ここでは既存の地下街の現状について考察することにする。

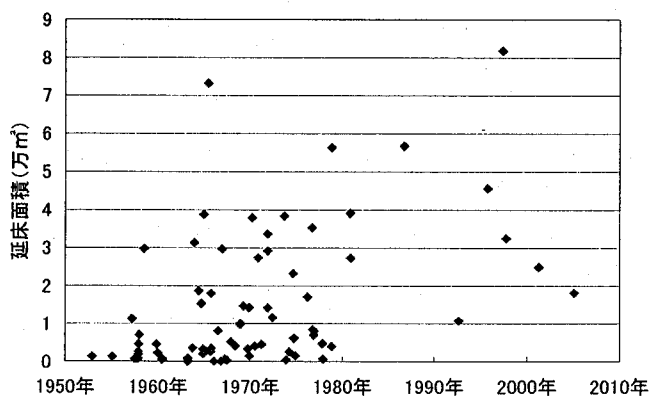


図-3は2007年2月までに建設された全ての地下街の開設年と延床面積をプロットした図である。これにより、地下街の延床面積の傾向を正確に反映している。本図より、1960年代から1980年代にかけて、数多くの地下街が建設されていることが分かる。その中でも、10000㎡以下の小規模地下街が数多く建設されていることが特徴的である。一方、近年の傾向を読み取ると、データ数が少なく一概には言えないが、そのような小規模な地下街は建設されておらず、中規模程度以上の地下街が建設されていることが分かった。

(2) 店舗面積について

次に店舗面積について考察する。

図-4は各年代の実際にデータが取れた地下街の店舗面積割合をグラフにしたものである。ここから、年々店舗面積が小さくなってきていることが読み取れる。

この理由としては、1974年の「地下街に関する基本方針」の通達以降、地下駐車場がある地下街は地下駐車場の面積を地下街の延床面積よりも大きくし、かつ店舗等の延床面積は公共地下歩道の延床面積よりも小さくしなければならなくなったということ。また、近年の傾向を見ると、店舗面積割合についての規制が緩和されてからも店舗面積割合が低下していることから、また、従来の収益性重視といった考え方から快適性・安全性を重視し、比較的ゆったりとしたものが建設される傾向があると考えられる。

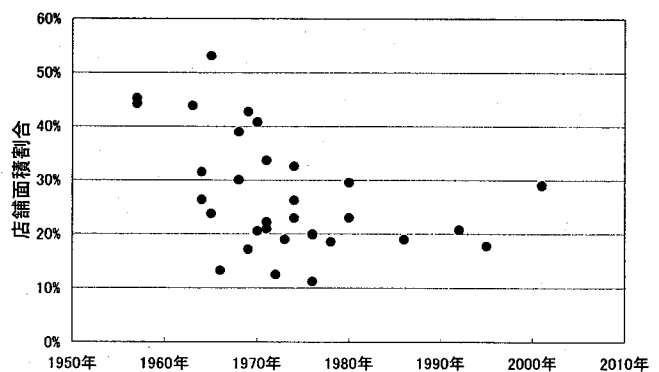


図-4 店舗面積割合の移り変わり²⁾

また、図-5は、店舗面積割合と延床面積の関係を表したものである。

これより、延床面積が10000㎡以下の小規模地下街の店舗面積割合は高く、延床面積が大きくなるにつれて店舗面積割合は比較的高い結果となった。これは、小規模地下街が比較的古い時代に作られたこと、また地下街を維持するための収益性を考えたときに、地下街の規模に関わらずある一定程度の(店舗)収益が必要であることから、10000㎡以下では高い店舗割合に、大規模地下街では相対的に小さくても収益性に問題がないことが考えられる。

また、近年のニーズである快適性・安全性を重視するためには、延床面積に対する店舗面積割合を小さくする必要があるが、店舗面積割合を小さくするためには一定以上の規模が必要であるので、近年小さな規模の地下街が建設されていないことも関係

していると考えられる。

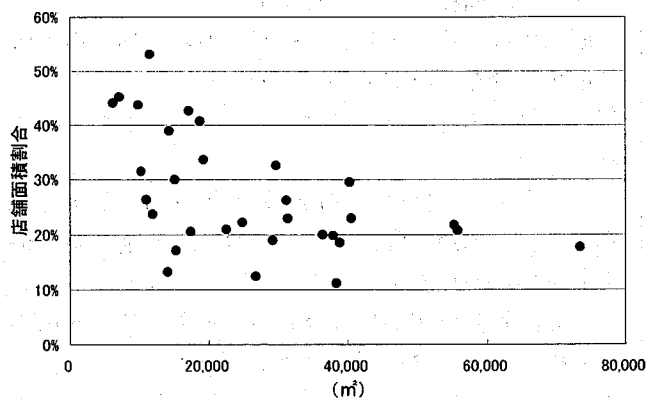


図-5 店舗面積割合と延床面積の関係²⁾

(3) 建設件数について

各年代の建設件数についてまとめたものが図-6である。

昭和50年代前半までは地下街が数多く建設されてきたが、法規制が厳しくなった影響から昭和50年代後半以降、その数が大幅に減少している。平成に入って地下街に関する規制の緩和によって多少一時増加したが、グラフから分かるように現在の建設水準はとても低い状態にある。

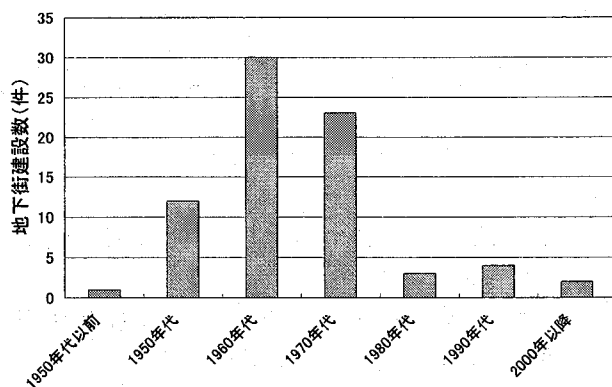


図-6 地下街の建設件数 (平成17年3月現在)

2001年6月に地下街に関する法規制がすべて廃止されていることを考慮すると、近年の地下街には法規制以外に地下街建設を抑制する原因があると考

えられる。

このように、現在は法規制が廃止されているにもかかわらず建設水準が低いことが分かった。そこで、ここでは現場からのアンケートを参考にして現在の地下街における法規制以外の具体的な問題点をまとめることにする。

今回資料としたアンケートは国土交通省地下空間活用促進方策準備検討会が基礎資料収集を目的として記述式のアンケートを地下街管理会社28社に発送したものである。そのうち回答有10社、回答無18社となった。

アンケート結果をまとめると、その原因は以下の三点に要約される。

1. 規定、基準の緩和の要望
2. 助成面での要望
3. 経営面での不安

4. 今後の地下街について

現在の地下街の規模は決して小さいものではなく、地下の有効利用を持続性・安全性という点から考えると国や地方自治体の公共の力が必要である。また同時に、非インフラである地下街を魅力ある空間にするためには民間の力が必要である。そのため、民間と行政とがより活発に話し合えるように協議会等を充実させていくこと。また、マーケティングを行い、効率的な都市をつくるための有効な方法として世論を納得させ、民間に対してさらなる公的補助を受けることなど、官民協働の展開が必要であると考えられる。

参考文献

- 1) 地下空間活用促進方策準備検討会WG：地下街等に関する過去の制度・政策について、2006
- 2) 地下空間活用促進方策準備検討会WG：地下街・準地下街の定義に関する補足資料『地下街に関する基本方針の改正等』別紙